



UMSÖGN UM ÁFORMASKJAL

Hámark á lánstíma verðtryggðra fasteignalána til neytenda

Verðtryggð lán eru mikilvægur valkostur á íslenskum húsnæðislánamarkaði, einkum þegar verðbólga og vextir eru háir. Þau gera lántakendum kleift að dreifa greiðslubyrði yfir lengri tíma og stuðla að lægri mánaðarlegum greiðslum.

Verðtryggingu var komið á við aðstæður mikillar verðbólgu til að tryggja áframhaldandi aðgengi að húsnæðislánum. Hún er ekki orsök verðbólgu heldur leið til að bregðast við áhrifum hennar. Þegar verðbólga og vextir lækkuðu á árunum 2010-2019 dró úr notkun verðtryggðra lána en eftirspurn jókst á ný þegar verðbólga hækkaði í kjölfar heimsfaraldurs og eftir að stríðsátök hófust í Evrópu og Miðausturlöndum.

Aukin samkeppni, breytingar á regluverki og möguleikar til endurfjármögnunar hafa styrkt valfrelsi lántakenda. Þeir geta nú fært sig milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána eftir aðstæðum og stýrt þannig greiðslubyrði og áhættu.

Með þessari umsögn er lagst gegn áformum um 25 ára hámark á lánstíma verðtryggðra húsnæðislána. Slík takmörkun myndi hækka greiðslubyrði, draga úr samningsfrelsi og geta skert aðgengi margra heimila að íbúðalánum, einkum fyrstu kaupenda og tekjulægri heimila. Sjá nánar á meðfylgjandi glærum.

Mikilvægt er að regluverk stuðli að ábyrgri lánveitingu án þess að takmarka óhóflega valfrelsi og raunhæfa fjármögnunarkosti heimila.

Kópavogi 15. október 2026,

Virðingarfyllst,

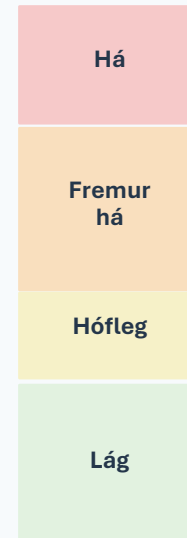
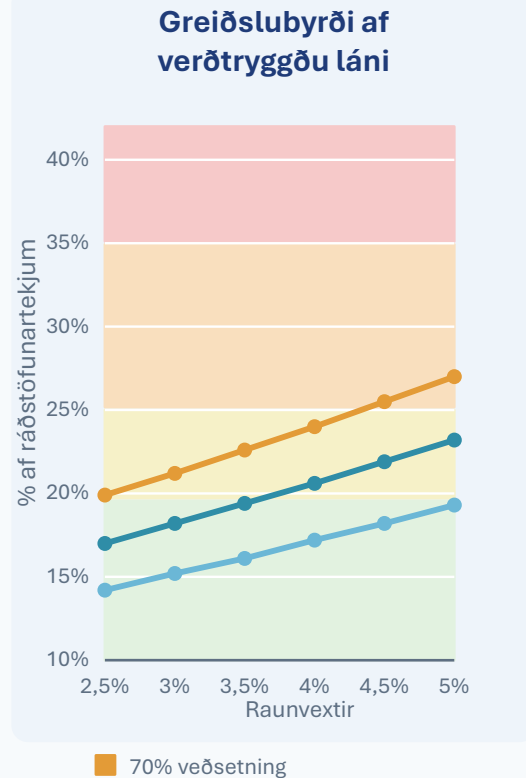
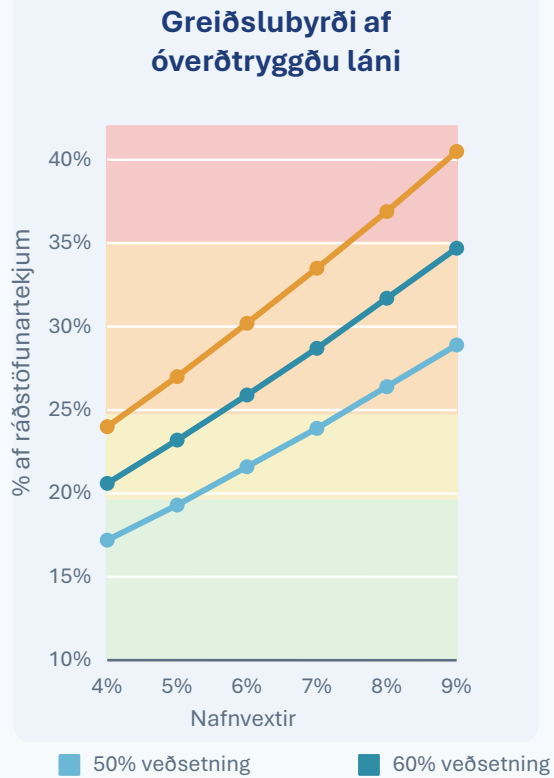
Gunnar Baldvinsson

Framkvæmdastjóri, f.h. Almenna – Lífsverks



Greiðslubyrði óverðtryggðra lána verður þung í hávaxtaumhverfi

Greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum við ólíka vexti · 30 ára lán með jöfnum greiðslum



Verðtryggð lán henta lántakendum þegar verðbólga er há

Óverðtryggð lán hafa þann kost að höfuðstóll þeirra greiðist hraðar niður en greiðslubyrðin getur orðið þung þegar vextir hækka, sérstaklega þegar þeir fara yfir 6–8%.

Verðtryggð lán henta þeim sem vilja stöðugri greiðslubyrði einkum þegar vextir eru háir eða svigrúm til afborgana er takmarkað. Á móti kemur að höfuðstóllinn greiðist hægar niður og getur hækkað með verðbólgu.

Myndin sýnir hversu mikilvægur þessi valkostur getur verið þegar verðbólga og vextir eru háir.

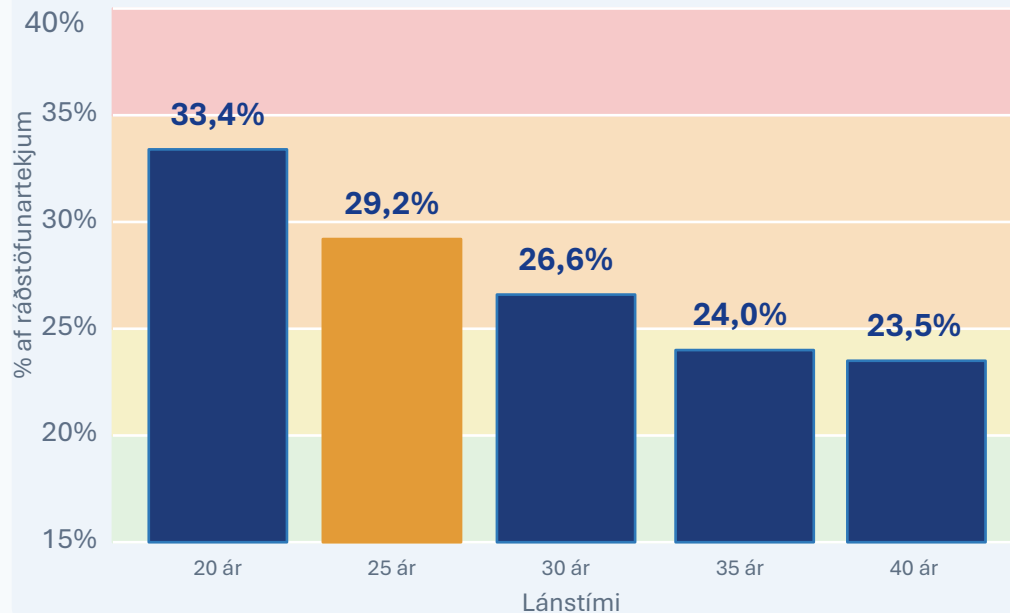
Greiðslubyrði er mæld sem samtala afborgana og vaxta í hlutfalli af launum eftir skatta. Hér er reiknað með láni til 30 ára með jöfnum greiðslum. Fyrstu greiðslur yrðu enn hærri með jöfnum afborgunum.



Lánstími hefur afgerandi áhrif á greiðslubyrði

Greiðslubyrði af verðtryggðu láni með 4,4% vöxtum og 70% veðsetningu

Greiðslubyrði sem hlutfall af ráðstöfunartekjum



Há

Fremur
há

Hófleg

Lág

Greiðslubyrði getur orðið óviðráðanleg

Lánstími hefur veruleg áhrif á greiðslubyrði og þar með möguleika heimila til að fjármagna íbúðarkaup.

Við 25 ára lánstíma er greiðslubyrðin 29% af ráðstöfunartekjum. Ef lánstími er styttri getur greiðslubyrðin orðið mjög íþyngjandi og jafnvel nálgast þriðjung af ráðstöfunartekjum.

Lengri lánstími lækkar mánaðarlegar greiðslur, eykur fjárhagslegt svigrúm og auðveldar einstaklingum að fjármagna húsnaðislán með langtímalánum.

Of stíft 25 ára þak getur því útilokað heimili frá íbúðakaupum þrátt fyrir næga langtímagreiðslugetu.

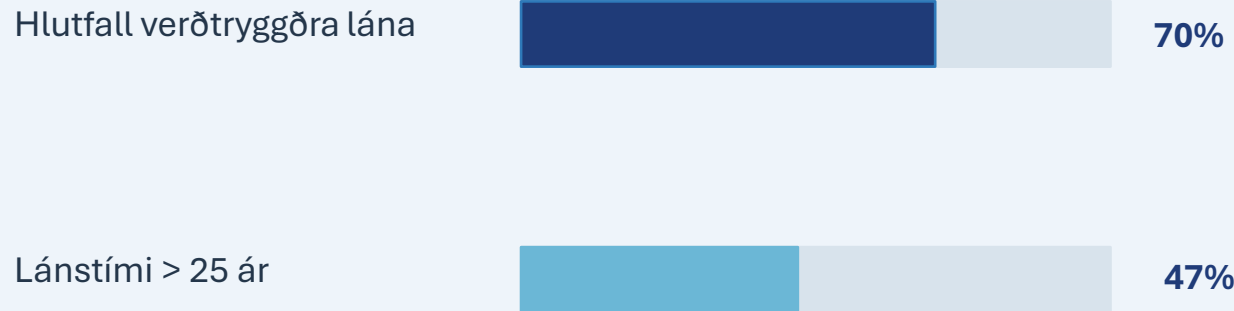
Greiðslubyrði er mæld sem samtala afborgana og vaxta í hlutfalli af launum eftir skatta. Hér er reiknað með láni til 30 ára með jöfnum greiðslum. Fyrstu greiðslur yrðu enn hærri með jöfnum afborgunum.



Verðtryggð lán og lengri lánstími eru raunveruleg þörf

Veitt lán hjá Almenna – Lífsvirki

Veitt lán á árunum 2023–2026



Nær sjö af hverjum tíu nýjum lánum eru verðtryggð og tæpur helmingur þeirra er með lengri lánstíma en 25 ár.

Stór hluti lántakenda tekur lán með lánstíma > 25 ár

Á árunum 2023–2026 hefur verðbólga verið mikil og mælst að meðaltali um 6% á ári.

Við þær aðstæður hefur eftirspurn eftir verðtryggðum lánum aukist, enda bjóða þau almennt lægri greiðslubyrði en óverðtryggð lán þegar vextir eru háir.

Þessar tölur sýna að verðtryggð lán og lengri lánstími eru mikilvægur valkostur fyrir marga lántakendur.

Almennt bann við lánstíma umfram 25 ár myndi því skerða möguleika margra heimila á að sækja sér húsnæðislán.



Samantekt

Vegna áforma um að setja hámark á lánstíma verðtryggðra fasteignalána til neytenda

Varasamt er að takmarka lánstíma verðtryggðra húsnæðislána við 25 ár

Slík takmörkun myndi hækka greiðslubyrði og skerða aðgengi margra heimila að húsnæðislánum, sérstaklega ungs fólks, fyrstu kaupenda og tekjulægri heimila.

- Verðtryggð lán eru mikilvægur valkostur þegar verðbólga og vextir eru háir.
- Lengri lánstími lækkar mánaðarlegar greiðslur og auðveldar heimilum að standast greiðslumat.
- Lántakendur geta fært sig milli verðtryggðra og óverðtryggðra lána með endurfjármögnun og virkri skuldastýringu.
- 25 ára hámarkslánstími gæti hindrað endurfjármögnun á lægri vöxtum og takmarkað möguleika lántakenda í greiðsluvanda til að lækka greiðslubyrði með lengingu lánstíma.
- Samkvæmt áformaskjalinu verður heimilt að veita undanþágur frá hámarkinu fyrir tiltekið hlutfall veittra lána. Óljóst er þó hvernig lánveitendur geti nýtt slíka undanþágu án þess að það leiði til álitaefna um jafnræði lántaka.

Meginsjónarmið

25 ára hámark nær ekki nægilega utan um mismunandi aðstæður lántakenda.

Í hávaxtaumhverfi geta verðtryggð lán verið skynsamleg leið til að halda greiðslubyrði innan viðráðanlegra marka.

Regluverk ætti að styðja við ábyrga lánveitingu án þess að útiloka raunhæfa valkosti fyrir heimili með næga langtímagreiðslugetu.